

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỨC HÒA  
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 223/2024/DS-ST

Ngày: 31-7-2024

V/v tranh chấp hợp đồng ủy  
quyền, hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất;  
hủy chỉnh lý biến động trên  
giấy chứng nhận QSDĐ

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Như

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Trần Thị Đồi

Bà Trương Thị Kim Tiến

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Kiều Thị Tùng Khương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 406/2023/TLST-DS ngày 09/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 279/2024/QĐXX-ST ngày 24/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2024/QĐST-DS ngày 02/5/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông **Lê Hữu P**, sinh năm 1985; Địa chỉ: **Ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông **P**: Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1994; Địa chỉ: **Thôn N, xã B, huyện H, tỉnh Quảng Nam.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **P**: Luật sư **Thái Hoàng D** – Văn phòng Luật sư **Nguyễn Hòa B** – Đoàn Luật sư tỉnh **L.**

*Bị đơn:*

1. Ông **Nguyễn Quang V**, sinh năm 1981; Địa chỉ: **Số B, đường M, phường B, quận B, TP .**

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977; Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Mộng T – Trưởng Văn phòng.

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L. Do ông Nguyễn Văn L – Trưởng văn phòng làm người đại diện theo pháp luật.

3. Ông Mã Văn T1, sinh năm 1979; địa chỉ: 1979; địa chỉ: Số B A, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Phạm Ngọc D1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B, ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1964;

5. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1990;

6. Bà Phan Thị T4, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Bà Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 1983; địa chỉ: Số B A, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Cháu Lê Huỳnh Bảo T5, sinh ngày 29/11/2021;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hữu P và bà Phan Thị T4.

(bà C, ông D1 có mặt; Luật sư D1 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Hữu P do người đại theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:*

Do cần tiền để trang trải cuộc sống và được sự giới thiệu của những người quen biết nên ông P có liên hệ đến ông Nguyễn Văn H để vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 1%/tháng. Ông có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông là chủ sử dụng số CC 408746; Sổ vào sổ cấp GCN: CS 00464 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/10/2015 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/5/2021 liên quan đến thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn H. Hai bên thống nhất 01 năm sẽ trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông P trả tiền và ông H trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông P.

Đến ngày 24/6/2022, ông H có hẹn ông P ra văn phòng công chứng Trần Hữu T6 ký hợp đồng vay tiền, nhưng do hạn chế về sự hiểu biết nên ông P ký hợp đồng ủy quyền, ông H có nói với ông P rằng ký hợp đồng này thay cho giấy vay tiền nên ông P ký.

Đến nay ông P đã xoay được tiền để trả tiền cho ông H thì ông H không đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dạo gần đây, có một số người đến thửa đất nhà của ông P để mua bán nên ông P có liên hệ văn phòng Công chứng thì mới biết đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Quang V. Ông P chưa từng gặp ông V và cũng không biết ông V là ai. Khi vào văn phòng công chứng ký thì chỉ có ông P và ông H.

Nhận thấy hành vi của ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Văn H đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông P, mâu thuẫn giữa các bên ngày càng nghiêm trọng cần thiết chuyển vụ việc đến Tòa án Nhân dân huyện Đức Hòa để được giải quyết theo quy định.

Nay ông P xác định yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 6486, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông P với ông Nguyễn Quang V liên quan đến thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 75, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Hữu P có người đại diện ông Nguyễn Quang V với ông Mã Văn T1 liên quan đến các thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho ông Mã Văn T1 liên quan đến thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trước đây, ông P có yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông V và ông H ông P đề nghị được rút lại, vì hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật chỉnh lý sang tên của ông T1.

Tại phiên tòa: Luật sư Thái Hoàng D là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Hữu P xác định, ông P đã nhận số tiền 300.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Quang V, ngày 24/6/2022. Ông P đồng ý tự nguyện trả lại cho ông T1 số tiền 300.000.000 đồng đã nhận ngày 24/6/2022 và tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày nhận tiền đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, vì ông P cũng có lỗi dẫn đến những thiệt hại mà phía ông T1 phải gánh chịu. Đồng thời, đề nghị Tòa án tuyên hủy Phụ lục hợp đồng ngày 23/6/2023 giữa ông H và ông P vì thực tế ông P chỉ nhận một lần tiền từ việc ký ủy quyền cho ông V và ký phụ lục hợp đồng với ông H, nay ông P đồng ý trả lại toàn bộ số tiền trên cho ông T1, nếu sau này ông H có chứng cứ có giao tiền cho ông P ngoài số tiền 300.000.000 đồng hoặc có tranh chấp về lãi suất thì ông H và ông P sẽ tranh chấp bằng vụ án khác.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P là bà C thống nhất ý kiến của Luật sư D.

*Bị đơn ông Nguyễn Quang V có ý kiến tại văn bản ngày 06/3/2024 trình*

bày:

Ông là bị đơn trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, Yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của nguyên đơn **Lê Hữu P** - Sinh năm 1985 - Địa chỉ: **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An**. Vụ án hiện Tòa Án Nhân Dân Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thụ lý giải quyết theo Thông báo thụ lý vụ án số 496/2023/TLST-DS ngày 09/10/2023, có ý kiến như sau:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hữu P** được Tòa án thụ lý ông không đồng ý toàn bộ, bởi những lý do sau:

Ông **P** có ký Hợp đồng ủy quyền số 6486 ngày 24/6/2022 cho ông để được quyền thay ông **Lê Hữu P** thực hiện tất cả các giao dịch có liên quan đến thửa đất số 529. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng **Trần Hữu T6** chứng nhận có số nêu trên. Tài sản trên đất là nhà ở ông **Lê Hữu P** thỏa thuận với ông rằng: Không ký ủy quyền (do tài sản của ông **P** chưa được cấp quyền sở hữu) nhưng ông vẫn có quyền định đoạt chung khi thực hiện giao dịch thửa đất số 529, tờ bản đồ số 3, diện tích 651 m<sup>2</sup>. Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2022, ông đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 529 cho ông **Mã Văn T1** - Sinh năm 1979 vào ngày 06/01/2023, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng **Nguyễn Văn L** - Địa chỉ: **Số G, ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An** chứng nhận có số công chứng 75 ngày 06/01/2023.

- Giá chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở và công trình khác trên đất có giá trị 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó: giá chuyển nhượng thửa đất 1.300.000.000 đồng, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 200.000.000 đồng; còn giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Do nhà ở của ông **Lê Hữu P** chưa được cấp chứng thư quyền sở hữu, nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng chung với thửa đất 529 được, nên tiêu đề Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi câu (không có tài sản gắn liền với đất), chứ thực tế khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông **P** với ông có thỏa thuận được quyền định đoạt tài sản trên thửa đất 529, nên khi chuyển nhượng đất cho ông **Mã Văn T1** là có chuyển nhượng luôn công trình trên đất là nhà ở với giá 1.500.000.000 đồng, ông **Mã Văn T1** đã thanh toán cho ông đủ số tiền 1.300.000.000 đồng, ông đã giao cho ông **Lê Hữu P** để ông **Lê Hữu P** có tiền thanh toán nợ vay của người khác trước đó, còn lại 200.000.000 đồng ông **T1** sẽ giao cho ông **P** khi ông **P** giao nhà, đất cho ông **T1** quản lý, sử dụng.

2. Về yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hữu P** yêu cầu ông phải trả lại: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Lê Hữu P**, giấy số CC408746, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00464 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 29/10/2015 được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ**, tỉnh Long An duyệt chỉnh lý biến động ngày 26/5/2021 đối với thửa đất 529, tờ bản đồ số 3, diện tích 651 m<sup>2</sup> - Địa chỉ: **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An**, ông không đồng ý, bởi những lý do sau:

- Ông **Lê Hữu P** có ký Hợp đồng ủy quyền số 6486 ngày 24/6/2022 để cho

ông được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 529, đồng thời ông Lê Hữu P giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) có số nêu trên để ông thực hiện công việc được ủy quyền. Ngày 06/01/2023 ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 75 để chuyển nhượng thửa đất số 529 cho ông Mã Văn T1, ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mã Văn T1 là 1.300.000.000 đồng, ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS 00464 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/10/2015, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An chỉnh lý biên động ngày 26/05/2021 (bản chính) cho ông Mã Văn T1 làm hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nên ông không còn giữ bản chính, còn 200.000.000 đồng ông T1 sẽ giao cho ông P khi ông P giao nhà, đất cho ông T1 quản lý, sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu P ông không đồng ý toàn bộ.

- Trong vụ tranh chấp này ông Lê Hữu P có quyền thương lượng với ông Mã Văn T1. Do ông ở xa, bận công việc làm ăn xin Quý Tòa xem xét giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mã Văn T1 do người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Ngọc D1 trình bày:*

Ông T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp: “Hợp đồng ủy quyền, Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Lê Hữu P - Sinh năm 1985 - Hộ khẩu thường trú: Ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An đối với bị đơn Nguyễn Quang V - Sinh năm 1981 - Hộ khẩu thường trú: xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên - Huế, Nguyễn Văn H - Sinh năm 1977 - Địa chỉ: ấp H, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc tranh chấp được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thụ lý giải quyết theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 496/2022/TLST-DS ngày 03/10/2022.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu P ông T1 không đồng ý toàn bộ. Bởi các lý do sau: Ông T1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất tại thửa đất số 529, tờ bản đồ số 3, diện tích 651 m<sup>2</sup> - Địa chỉ: Ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An là sự thật. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2023, thì hợp đồng ủy quyền số 6488 ngày 24/6/2022 giữa người ủy quyền: Ông Lê Hữu P với người nhận ủy quyền: Nguyễn Quang V vẫn còn hiệu lực theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật mang tên ông Lê Hữu P vào ngày 26/5/2021 (Bản chính), nay Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An đã cập nhật điều chỉnh tại trang 3 của giấy cho ông Mã Văn T1 đứng tên vào ngày 31/01/2023. Ông T1 nhận chuyển nhượng đất hợp lệ nên cũng không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính (nếu ông P có yêu cầu).

Ngày 06/01/2023 ông Nguyễn Quang V (là người được ông Lê Hữu P ủy quyền) ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 529 cho ông P, giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng); giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá là 300.000.000 đồng. Tài sản trên đất là nhà ở thỏa thuận giá là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) do nhà ở

không có giấy chứng thư quyền sở hữu nên không công chứng được, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói về việc mua nhà gắn liền với đất. Ông T1 đã thanh toán cho ông Nguyễn Quang V số tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.300.000.000 đồng; còn 200.000.000 đồng tiền giá trị nhà ở ông P sẽ thanh toán cho ông V khi ông V và ông P giao nhà đất cho ông T1.

Nay ông Lê Hữu P khởi kiện ông Nguyễn Quang V yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền số 6486 ngày 24/6/2022, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V cho ông T1; yêu cầu hủy chỉnh lý biến động sang tên ông T1 trên giấy chứng nhận QSDĐ đã làm thiệt thòi đến quyền lợi của ông T1.

Do đó, ông T1 có yêu cầu khởi kiện độc lập sau:

1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng: Ông Lê Hữu P (do ông Nguyễn Quang V làm đại diện theo ủy quyền) với ông Mã Văn T1 được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng nhận có số công chứng 75, quyền số 01/2023TP/CC\_SCC/HĐGD ngày 06/01/2023 hợp pháp có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Lê Hữu P, thành viên trong hộ gia đình ông Lê Hữu P và ông Nguyễn Quang V phải di dời đồ đạc và rời khỏi thửa đất 529 và nhà cất trên thửa đất số 529, tờ bản đồ số 3, diện tích 651 m<sup>2</sup> - Địa chỉ: Ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An để giao thửa đất v nhà gắn liền với đất cho ông quản lý, sử dụng và định đoạt theo quy định củ pháp luật, ông không phải hỗ trợ bất kỳ khoản chi phí di dời hay bồi thường nào khác cho ông P, ông V, ông đồng ý trả giá trị nhà và tài sản khác gắn liền với thửa đất 529 cho gia đình ông P 200.000.000 đồng.

Trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc ông V và ông P phải bồi thường giá trị tài sản chênh lệch cho ông T1 theo giá trị định giá của cơ quan có thẩm quyền mà Tòa án đã trưng cầu định giá.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T1 có ý kiến: Ông T1 yêu cầu ông V và ông P phải liên đới trả lại số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 529 cho ông T1. Vì ông T1 là người nhận chuyển nhượng ngay tình, căn cứ vào hợp đồng ủy quyền của ông P cho ông V và tại thời điểm chuyển nhượng hợp đồng trên vẫn có giá trị pháp lý. Hai bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với tài sản gắn liền với đất ông T1 và ông V, ông P có thỏa thuận riêng với nhau, giá chuyển nhượng nhà là 200.000.000 đồng. Số tiền ông P và ông Vĩnh nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông T1 là 1.300.000.000 đồng, đề nghị Tòa án buộc ông P và ông V liên đới trả lại số tiền này. Đối với ý kiến của phía Luật sư của ông P đề nghị Hội đồng xem xét.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 vắng mặt có văn bản trình bày:*

Ngày 04/3/2024, bà T2 có đơn yêu cầu độc lập, trình bày như sau:

Ông Lê Hữu P là con ruột của bà, trên thửa đất số 529; TBD số 3; diện tích:

651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An** có căn nhà cấp 4 của bà xây dựng từ năm 2005 nhưng thực tế gia đình bà đã ở trên đất bằng nhà tranh từ những năm 1997. Căn nhà cấp 4 có kết cấu vách tường tô 2 mặt, mái tole, nền lát gạch men, diện tích chiều ngang khoảng 4,5m; chiều dài khoảng 16m. Tổng diện tích khoảng 72 m<sup>2</sup>. Hiện trên nhà có một mình bà đang sinh sống.

Trên thửa đất số 529; TĐĐ số 3 có 03 căn nhà trên đất, gồm nhà của ông, nhà của 02 con trai ông là **Lê Hữu P** và **Lê Văn T3**. Ngoài ra, còn nhiều cây cối trên đất do ông và các con trồng. Gia đình ông ở trên đất từ năm 1997 đến nay không ai tranh chấp. Nay, ông **Lê Hữu P** tự ý lấy đất của gia đình đem đi vay của người khác mà không bàn bạc, trao đổi với gia đình là sai phạm nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Bằng đơn này, kính đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết cho ông:

- **Một là:** Công nhận căn nhà cấp 4 trên đất có kết cấu mái tole, vách tường tô 02 mặt, nền lát gạch men, chiều ngang khoảng 4,5m; chiều dài khoảng 16m. Tổng diện tích khoảng 72 m<sup>2</sup>, căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 529; TĐĐ số 3; đất tọa lạc tại **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An** cho ông **Lê Thị T2**.

- **Hai là:** Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 6486, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 tại **Văn phòng C1** giữa ông **Lê Hữu P** với ông **Nguyễn Quang V** liên quan đến thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An**.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 75, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2023 tại **Văn phòng C1** giữa ông **Lê Hữu P** có người đại diện ông **Nguyễn Quang V** với ông **Mã Văn T1** liên quan đến các thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An**.

- Tuyên hủy chính lý biến động quyền sử dụng đất cho ông **Mã Văn T1** liên quan đến thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An**.

Ngày 21/5/2024, bà **T2** có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn T3** vắng mặt có văn bản trình bày:*

Ngày 04/3/2024, ông **T3** có đơn yêu cầu độc lập, nội dung như sau: Ông **Lê Hữu P** là anh ruột của ông. Trên thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An** có căn nhà cấp 4 của ông xây dựng từ năm 2020 nhưng thực tế trước đây gia đình ông đã ở trên đất bằng nhà tranh cùng với mẹ của ông là bà **Lê Thị T2** từ những năm 1997, sau này mẹ ông mới cho ông xây nhà riêng. Căn nhà cấp 4 có kết cấu vách tường tô 2 mặt, mái tole, nền lát gạch men, diện tích chiều ngang khoảng 4,5m; chiều dài khoảng 16m. Tổng diện tích khoảng 72 m<sup>2</sup>. Hiện trên nhà có một mình ông đang sinh sống.

Trên thửa đất số 529; TĐĐ số 3 có 03 căn nhà trên đất, gồm nhà của ông,

nhà của ông là **Lê Hữu P** và của mẹ ông là bà **Lê Thị T2**. Ngoài ra, còn nhiều cây cối trên đất do mẹ ông và anh em trồng. Gia đình ông ở trên đất từ năm 1997 đến nay không ai tranh chấp. Nay, ông **Lê Hữu P** tự ý lấy đất của gia đình đem đi vay của người khác mà không bàn bạc, trao đổi với gia đình là sai phạm nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Bằng đơn này, kính đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết cho ông:

- **Một là:** Công nhận căn nhà cấp 4 trên đất có kết cấu mái tole, vách tường tô 02 mặt, nền lát gạch men, chiều ngang khoảng 4,5m; chiều dài khoảng 16m. Tổng diện tích khoảng 72 m<sup>2</sup>, căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 529; TĐĐ số 3; đất tọa lạc tại **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An** cho ông **Lê Văn T3**.

- **Hai là:** Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 6486, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 tại **Văn phòng C1** giữa ông **Lê Hữu P** với ông **Nguyễn Quang V** liên quan đến thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An**.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 75, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2023 tại **Văn phòng C1** giữa ông **Lê Hữu P** có người đại diện ông **Nguyễn Quang V** với ông **Mã Văn T1** liên quan đến các thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An**.

- Tuyên hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho ông **Mã Văn T1** liên quan đến thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại **ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An**.

Đến ngày 21/5/2024, ông **T3** có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng **Nguyễn Mộng T** có ý kiến trình bày:*

Việc công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông **P** và ông **V** được thực hiện đúng quy định, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng **Nguyễn Văn L** có ý kiến trình bày:*

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **P** do ông **V** làm người đại diện với ông **T1** được thực hiện đúng quy định, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Như Ý có văn bản trình bày ý kiến:*

Bà là vợ của ông **Mã Văn T1**, bà đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, bà thống nhất ý kiến của ông **T1** không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **P**, đề nghị Tòa án chấp nhận theo yêu cầu độc lập của ông **T1**.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán, thư ký,



người tiến hành tố tụng tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2022 giữa ông P và ông V đối với thửa đất số 529: Ông P trình bày trước đó ngày 22/6/2024, ông có vay ông H số tiền 300.000.000 đồng, có lập hợp đồng vay tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 529 cho ông H. Việc ký hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2022 theo yêu cầu của ông H, khi ký ông không đọc kỹ hợp đồng nên ký ủy quyền với ông V.

Ông H vắng mặt, không có ý kiến trình bày, tuy nhiên lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của ông T1 tại phiên tòa ngày 26/7/2024 thì giữa ông T1, ông V, ông H có quen biết với nhau, có bàn bạc về việc nhận chuyển nhượng thửa đất của ông P trước khi ông P vay tiền từ ông H, đồng thời việc ủy quyền giữa ông P và ông V khi trên đất có căn nhà của bà T2, ông T3 là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được và hợp đồng giả cách.

Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V với ông T1 đối với thửa đất 529 ngày 06/01/2023, thì ông T1 biết việc ông P vay tiền từ ông H, ủy quyền sang ông V nhưng vẫn thực hiện việc nhận chuyển nhượng. Đồng thời, trên thửa đất còn có nhà và các công trình khác trên đất hiện tại vẫn do ông P, ông T3, bà T2 quản lý sử dụng. Ông T1, không chứng minh được việc giao nhận nhà đất với ông V. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V với ông T1 đối với thửa đất 529 ngày 06/01/2023 vô hiệu theo Điều 408 BLDS 2015, ông T1 không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đối với hợp đồng vay ngày 22/6/2022 giữa ông P với ông H, do ông H không tham gia không yêu cầu đối với số tiền 300.000.000 cho ông P vay, đề nghị không xem xét nếu có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2024, ông P, ông V không yêu cầu nên đề nghị không xem xét.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/01/2023 giữa ông T1 và ông V. Ông T1 cho rằng khi giao tiền 1.300.000.000 đồng ông giao cho ông H, V, ông P nhận tiền. Tuy, ông P không thừa nhận đã nhận số tiền 1.300.000.000 đồng từ ông V; nhưng xét thấy việc ông P ủy quyền cho ông V nhưng không đọc kỹ hợp đồng để ông V ủy quyền chuyển nhượng cho ông T1, ông V cũng có một phần lỗi nên yêu cầu của ông T1 là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ tranh chấp: Ông P khởi kiện yêu cầu vô hiệu các hợp đồng liên quan đến thửa đất 529, tờ bản đồ số 3, tại xã

A, huyện Đ, tỉnh Long An; yêu cầu hủy chính lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, buộc ông V giao nhà, đất. Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và quan hệ pháp luật tố tụng là “tranh chấp hợp đồng ủy quyền; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy chính lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[1.2] Về xác định người tham gia tố tụng trong vụ án: Căn cứ nội dung chính lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mã Văn T1 ngày 31/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 408746, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị T2 ngày 29/10/2015, việc chính lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên giao dịch dân sự nên Tòa án không đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp với quy định tại điểm 2. Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

[1.3] Về xét xử vắng mặt: Căn cứ Điều 227, Điều 228 của BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Về yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2022 giữa ông Lê Hữu P với ông Nguyễn Quang V, liên quan đến thửa đất 529, tờ bản đồ số 3, tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An:

[2.1.1] Ông P cho rằng không biết ông V là ai, lý do có ký vào hợp đồng ủy quyền với ông V vào ngày 24/6/2022 là do trước đó vào ngày 23/6/2022 có vay tiền của ông Nguyễn Văn H và ông H yêu cầu ông đến văn phòng C1 để ký giấy tờ, khi đến Văn phòng công chứng ông chỉ gặp ông H, ký xong thì ra về. Sau này ông mới biết đó là hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất 529. Từ khi ký hợp đồng ủy quyền cho đến nay, gia đình ông là người quản lý sử dụng phần đất trên, trên đất còn có 02 căn nhà khác của mẹ ông là bà Lê Thị T2 và em trai ông là ông Lê Văn T3 cùng vợ con ông đang quản lý, sử dụng. Ông V trình bày, ông P ký ủy quyền cho ông để ông được toàn quyền định đoạt thửa đất trên, hợp đồng được thực hiện đúng quy định tại Văn phòng C1 ngày 24/6/2022, sau khi được nhận bản chính thì ông có đại diện ông P để chuyển nhượng phần đất trên cho ông T1, chỉ chuyển nhượng QSDĐ, không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, do ông P không được cấp quyền sở hữu nhà, việc chuyển nhượng nhà có thỏa thuận riêng với nhau. Số tiền chuyển nhượng là 1,3 tỷ đồng, ông đã đưa lại cho ông P.

[2.1.2] Qua lời trình bày và các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được, xét thấy, hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2022 đối với thửa đất 529 tuân thủ đúng quy định về hình thức, nhưng về mặt nội dung, thửa đất 529 mặc dù do ông P đứng tên trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, nhưng qua việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, xác định trên đất ngoài căn nhà của ông P còn có 02 căn nhà khác cùng với mẹ, em, vợ của ông P đang sinh sống trên đất, nên việc ông P tự mình ủy quyền cho ông V được toàn quyền định đoạt đối với thửa 529 là chưa đảm bảo do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 75, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Hữu P có người đại diện ông Nguyễn Quang V với ông Mã Văn T1 liên quan đến các thửa đất số 529; TĐĐ số 3; diện tích: 651 m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An:

[2.2.1] Ông V và ông T1 cho rằng hai bên căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2022 giữa ông P và ông V để xác định ông P có đầy đủ quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 529 cho ông T1. Đối với tài sản với đất các bên có thỏa thuận riêng với giá 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, các bên đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận đó, hơn nữa, việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng nhà trên đất là một Hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự, bởi lẽ nhà trên đất và đất là hai đối tượng gắn liền và không thể tách rời được. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

[2.2.2] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Ông T1 yêu cầu ông V và ông P liên đới trả lại số tiền 1,3 tỷ đồng đã nhận từ việc chuyển nhượng QSDĐ nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, ông V thừa nhận có nhận 1,3 tỷ đồng từ ông T1 và đã giao lại cho ông P nhưng không được ông P thừa nhận, ông V cũng không chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa, Luật sư và người đại diện theo ủy quyền của ông P xác định ông P có nhận số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 24/6/2022 (ngày ký hợp đồng ủy quyền cho ông V) và đồng ý trả lại số tiền này cho ông T1 cùng với lãi suất 20%/năm từ ngày nhận cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Số tiền còn lại ông P không có nhận nên đề nghị Tòa án buộc ông V có nghĩa vụ trả lại cho ông T1. HĐXX xét thấy, việc ủy quyền của ông P và ông V là vô hiệu nên không thể buộc ông P trả lại số tiền 1,3 tỷ đồng cho ông T1. Ông V thừa nhận là người nhận tiền trực tiếp từ phía ông T1, số tiền ông V nhận là 1,3 tỷ đồng. Do đó, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông V vô hiệu thì ông V là người có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông T1. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông P tự nguyện trả lại số tiền cùng với lãi suất cho ông T1 là phù hợp, có lợi cho ông T1 nhằm giảm bớt một phần thiệt hại cho ông T1 nên được HĐXX chấp nhận. Theo đó, thời điểm ông V nhận tiền là 24/6/2022 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là ngày 26/7/2024 là 25 tháng, như vậy, tổng số tiền ông V trả lại cho ông T1 là 300.000.000 đồng + 300.000.000 đồng x 1,67% x 25 tháng), tổng cộng là 425.010.000 đồng. Đối với số tiền còn lại theo sự thừa nhận 1,3 tỷ đồng của ông V sau khi trừ đi phần ông P tự nguyện trả cho T1 425.010.000 đồng thì còn lại là 874.990.000 đồng, ông V có nghĩa vụ trả cho ông T1.

[2.2.3] Trường hợp ông V cho rằng đã giao số tiền 1,3 tỷ đồng đã nhận của ông T1 cho ông P từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 529 hoặc giữa ông V và ông P có tranh chấp về hợp đồng ủy quyền thì ông V có quyền khởi kiện ông P bằng vụ án khác.

[2.3] Đối với Phụ lục Hợp đồng ngày 23/6/2024 giữa ông Lê Hữu P và ông Nguyễn Văn H. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc đăng báo và tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định nhưng ông H không liên hệ Tòa án để giải quyết vụ án, cũng không có ý kiến gửi cho Tòa án. Đối với ông V, ông có ý kiến gửi cho Tòa án nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật dân sự quy định “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”; khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Ông H không có ý kiến phản đối đối với ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn; ông P không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết.

[2.3.1] Theo đó, ngày 23/6/2022, ông P ký với ông H phụ lục hợp đồng về việc vay 300.000.000 đồng để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 529. Ông P trình bày sau khi ký thì giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H, sau đó một ngày là ngày 24/6/2022, ông P tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền cho ông V được toàn quyền định đoạt thửa đất 529, ông P cho rằng ký ủy quyền theo yêu cầu của ông H, ông không biết ông V là ai, khi đến văn phòng C1 ký chỉ gặp ông H. Xét thấy, chỉ có một bản chính giấy chứng nhận QSDĐ nhưng ông P vừa thế chấp cho ông H để vay 300.000.000 đồng vào ngày 23/4/2022, sau đó một ngày lại ký ủy quyền cho ông V được toàn quyền định đoạt tại văn phòng công chứng là không hợp lý. Bởi lẽ, chỉ khi có bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thì văn phòng công chứng mới đồng ý xác nhận vào hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2022. Như vậy, nếu ông H giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ của ông P vào ngày 23/6/2022 thì vào ngày 24/6/2022 ông P không thể ký ủy quyền cho ông V nếu như ông H không trả lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông V hoặc ông P. Có hai khả năng để ông H giao lại bản chính giấy đất cho ông P và ông V. Một là, giữa ông H và ông V có quen biết nhau và cùng nhau cho ông V vay tiền nhưng ký hợp đồng ủy quyền và phụ lục hợp đồng thế chấp đối với thửa 529. Hai là, nếu ông H không quen biết gì với ông V thì ông H đã nhận lại đủ số tiền cho vay là 300.000.000 đồng từ ông P nên mới giao trả lại bản chính giấy đất cho ông P. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông P rằng ông P chỉ nợ một lần tiền từ việc thế chấp thửa đất 529 và chấp nhận để ông P trả lại số tiền 300.000.000 đồng cùng với lãi suất cho ông T1 là người nhận chuyển nhượng đất sau cùng là phù hợp, do ông V đã trả lại số tiền đã nhận nên cần hủy Phụ lục Hợp đồng ngày 23/6/2024 giữa ông P và ông H.

[2.3.2] Nếu ông H cho rằng có cho ông P vay khoản tiền nào khác ngoài số tiền 300.000.000 đồng theo Phụ lục Hợp đồng ngày 23/6/2024, hoặc ông H và ông V có căn cứ cho rằng có giao cho ông P khoản tiền nào khác từ việc chuyển nhượng thửa 529 cho ông T1 thì có quyền khởi kiện ông P bằng vụ án khác.

[2.3.3] Đối với việc giao nhận tiền giữa ông V và ông P (nếu có) thì như nhận định ở mục [2.2.3] ông V có quyền khởi kiện ông P bằng vụ án khác.

[2.4] Về yêu cầu hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông P yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mã Văn T1 ngày 31/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 408746, đối với thửa đất 529, tờ bản đồ số 3, tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Căn cứ Điểm 2. Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC03/4/2019, HĐXX không tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng mà cho quyền đề đương sự được kê khai đăng ký để được quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Ông Mã Văn T1 có nghĩa vụ giao lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên.

[3] Quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị T2, ông Lê Văn T3 có đơn yêu cầu độc lập, sau đó đã có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ các yêu cầu độc lập này theo quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Từ những phân tích trên HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Văn T1. Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, đăng tin là 33.500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp và chi xong. Yêu cầu khởi kiện của ông P được chấp nhận nên căn cứ Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông P số tiền này.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 6, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Lê Hữu P phải chịu 21.000.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Quang V phải chịu 38.235.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mã Văn T1 phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 217, 227, 228, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 123, 124, 131, 288, 408 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 6, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hữu P** về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng; hủy chỉnh chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông **Nguyễn Quang V**, **Nguyễn Văn H**. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông **Mã Văn T1** về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2024 giữa ông **Lê Hữu P** với ông **Nguyễn Quang V** đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 3, tại **xã A, huyện Đ, tỉnh Long An** được công chứng tại **Văn phòng C1**.

1.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2023 giữa ông **Nguyễn Quang V** với ông **Mã Văn T1** đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 3, tại **xã A, huyện Đ, tỉnh Long An** được công chứng tại **Văn phòng C1**.

1.3. Tuyên hủy phụ lục Hợp đồng về việc cho vay thế chấp tài sản ngày 23/6/2022 giữa ông **Lê Hữu P** với ông **Nguyễn Văn H**.

2. Về giải quyết hậu quả các Hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc ông **Lê Hữu P** có nghĩa vụ trả cho ông **Mã Văn T1** số tiền là 425.010.000 đồng.

2.2. Buộc ông **Nguyễn Quang V** có nghĩa vụ trả cho ông **Mã Văn T1** số tiền 874.990.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về việc chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ:

3.1. Ông **Lê Hữu P** được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số thửa 529 tờ bản đồ số 3, tại **xã A, huyện Đ, tỉnh Long An**. Diện tích

đất, vị trí tứ cận, được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 104 – 2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 10/4/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 23/4/2024.

3.2. Ông Mã Văn T1 có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên, môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T2, ông Lê Văn T3.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Quang V phải liên đới trả lại cho ông Lê Hữu P số tiền 33.500.000 đồng.

6. Về án phí:

6.1. Buộc ông Lê Hữu P phải nộp 21.000.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp là 8.750.000 đồng theo biên lai thu số 004166 ngày 31/7/2023; số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0000396; số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0000397 cùng ngày 09/5/2024 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005820 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông P phải nộp thêm 11.350.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Buộc ông Nguyễn Quang V phải nộp 38.249.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.3. Buộc ông Nguyễn Văn H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.4. Ông T1 phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp là 600.000 đồng tại các biên lai thu số 0004565 và 0004566 cùng ngày 16/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hoàn trả cho ông T1 số tiền 300.000 đồng còn thừa.

6.5. Hoàn trả cho bà Lê Thị T2 số tiền tổng cộng là 1.200.000 đồng tại các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000387, 0000388, 0000389, 0000391 cùng ngày 09/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6.6. Hoàn trả cho ông Lê Văn T3 số tiền tổng cộng là 1.200.000 đồng tại các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000392, 0000393, 0000394, 0000395

cùng ngày 09/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

*Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thị Ngọc Như**